

# Vurdering av lokalene for Byggeprosjekt UKA-17

Denne oppsummerte vurderingen av de aktuelle lokalene tar for seg tanker rundt omfang, økonomi og lengde på byggeperiode. Tankene er basert på hva UKA-17 ønsker å få ut av de tre alternative byggeprosjektene med utgangspunkt i hva som er mulig og gjennomførbart. Dette er konsultert med SBK, Byggeprosjektsjef UKA-15 og sikring.

Vurderingen suppleres mer detaljert med Profils innstilling til Byggeprosjekt for UKA-17 som baserer seg på innspillskjema, tilstandsrapport og konseptutredning.

## 1. Strossa

### 1.1 Omfang

Strossa har en dårlig utnyttet planløsning som trenger forbedring. Muligheten for ny inngang fra KPMA vil kunne øke kapaisteten i lokalet og på huset, men dette blir vanskelig å gjennomføre. Det er forøvrig ønskelig å åpne opp lokalet mer for å gjøre lokalet mer tilgjengelig. Det er flere alternativer til dette, og det trengs en vurdering fra konsulent for å vite nøyaktig hva som er mulig.

Alternativ 1: Ny inngang til Strossa fra Daglighallen ved ombygging av nederste del av trappeløpet på søndre sideloft og åpne den lille gangen mellom trappeløpet og Strossa. Dette vil bli et stort og omfattende prosjekt.

Alternativ 2: Åpne opp så mye som mulig mellom Strossa og Søndre side. Se på mulighetene for å fjerne toaletter, døren, samt vegg mellom Strossa og mellomgangen ut mot inngangen på Søndre side. Noen av disse veggene er nok bærende. Her ønsker vi å fjerne det som ikke er bærende og erstatte bærevegger med søyler i så stor grad som mulig for å lette "operasjon finn Strossa" fra Søndre side.

Å gjennomføre begge alternativer blir for stort prosjekt. Vi tror alternativ 2 er mest realistisk å gjennomføre med Strossaprojektet. Verken SBK eller sikring kan uttale seg med sikkerhet om hva som er mulig og ikke. Vi avventer vurdering fra ekstern konsulent for å finne nøyaktig ut av dette.

### 1.2 Økonomi

Strossa er et stort lokale i areal. Det betyr større totale summer enn et tilsvarende mindre lokale. I tillegg vil lokalet trenge noen nye investeringer i tillegg til kostnader til materialer og utstyr som påløper uavhengig av valgt lokale. Totalt sett kan arealstørrelsen tyde på en stor, men ikke unormalt stor prislapp på et byggeprosjekt.

Prisanslag på investeringer (basert på BP-15):  
Nytt lys: 100 000,-  
Konsultering på riving: 50 000,-  
Avfallshåndtering ved riving: 10 000,-  
Akustikkforbedring (trengs kanskje ikke): 50 000,-  
Møblering: 150 000 - 200 000,-  
Ny bar: > 100 000,-

Potensielle tap i immen, tidligere omsetning uten moms:

**2011:** 148864,8  
**2012:** 28263,2 (usikker på dette tallet)  
**2013:** 183818,4  
**2014:** 186620,8  
**2015:** 190484

### **1.3 Byggeperiode**

Prosjektet er stort og vil ta tid. Ut i fra omfanget på alternativene nevnt ovenfor vil nok lokalet måtte holdes stengt under hele immen. Dette avhenger også av hvor mye som er tenkt gjort av eksterne aktører. Eksterne jobber kun 8-timersskift daglig, og det må derfor medregnes lengre byggeperiode enn om UKEfunger gjør tilsvarende arbeid. Lokalet er enkelt å stenge av i en byggeperiode i og med at det ikke påvirker andre lokaler, og vil ha liten innvirkning på totalkapasiten på huset.

## **2. Selskapssiden**

### **2.1 Omfang**

Selskapssiden slik lokalet er utformet idag er en midlertidig løsning. Når administrasjonen har flyttet til Sangerhallen er det muligheter for å gjøre hele Selskapssiden i form av Prakhønerommet og Kaffegangen med tilhørende lager til en permanent løsning gjennom Byggeprosjektet. Konseptet fungerer godt, og det er potensiale for å utnytte planløsningen bedre. Vi vil også se på alternativer for å forandre plassering på lagerrom for KSG og utleievirksomheten som ivaretar rommenes behov og samtidig løser logistikkutfordringene på Selskapssiden best mulig. Hele arealet utgjør én branncelle, og dette er dermed mulig.

### **2.2 Økonomi**

Selskapssiden er et arealmessig mindre lokale som ikke har behov for store investeringer, og vil på den måten ha en overkommelig prislapp.

Prisanslag på investeringer (basert på BP-15):  
Ny bar: > 100 000,-

Nytt anlegg: 150 000 - 350 000,-

Nytt lys: 100 000,-

Akustisk forbedring: < 50 000,-

Møblering: 100 000 - 150 000,-

Potensielle tap i immen, tidligere omsetning uten moms:

**2011:** 170096

**2012:** 217448

**2013:** 214736,8

**2014:** 199738,4

**2015:** 170856,8

## **2.3 Byggeperiode**

Det er per idag umulig å si noe sikkert om lengden på en byggeperiode. Vi vet ikke om en trenger hele eller deler av høstsemesteret, men vi vil se på mulighetene for å holde byggeperioden til prosjektet innenfor rimelighetens grenser uten å strekke seg for mye utover byggeperioden til UKA.

Ved nedstengelse av lokalet inkludert Kaffegangen vil det påvirke totalkapasiteten på huset dersom lokalet ikke kan brukes som rømningsvei. Det er da mulig å se på alternative muligheter for servering av Storsalen i forbindelse med immatrikuleringsball. Det kan bety noe lenger gangavstand for servitører. Det er mulig å tilby alternative lokaler som Strossa og Bodegaen til etterfest.

## **3. Mellomlokaler**

### **3.1 Omfang**

Da det er store utfordringer med å stenge ned mellomlokaler ved åpent hus vil trolig prosjektdefinisjonen formuleres av hva som er mulig å gjøre innenfor byggeperioden til UKA på 2,5 uker. Her tenker vi det er viktig å prioritere å få gjennomført de logistikkmessige endringene på lokaler som trenger det mest. Dette vil potensielt utgjøre å lage et forbedret parti mellom Søndre Side og Rundhallen som muliggjør direkte flyt fra Søndre side til Daglighallen via Rundhallen uten å holde Rundhallen betjent, samt et forbedret parti mellom Daglighallen og Biblioteket. I tillegg kommer mulige forbedringer av rotunder og andre mellomlokaler som er mulig å renovere innenfor prosjektiden.

### **3.2 Økonomi**

Mellomlokalene vil innebære mye gulvareal som må legges med epoxy og elektriske forbedringer i form av belysning. Det vil kanskje sette prislappen på linje med feks Selskapssiden.

Belysning Søndre Side:	10 000,-
Belysning av mellomlokaler:	200 000,-
Flyt-prosjektet (skilting):	15 000,-
Permanent fotogalleri	150 000,-
Epoxy	300.000,-
Nye gelendre i stål:	200 000,-

### **3.3 Byggeperiode**

All epoxy må legges samlet, og det må derfor gjøres på sommeren. Epoxy tar 3-4 døgn å legge. Vi ser det som mest realistisk å sette denne jobben til ekstern aktør på sommeren. Utover dette vil byggeperioden mest sannsynlig bli over 2,5 uker i byggeperioden til UKA, hvis prosjektstørrelsen defineres deretter.